

**Ilmo. EXCENLENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA  
7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS /SP.**

**Processo Digital nº:** 0007471-21.2020.8.26.0114.

**Classe - Assunto:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL.

**Exequente:** ERASTO FLORÊNCIO GONÇALVES E OUTRO.

**Executado:** EDIFICA - EMPREENDIMENTOS ARQUITETURA E ENGENHARIA S/A E OUTRO.

## **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**Renato Brambilla**, Corretor e Avaliador de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 133.682-F e CNAI sob o nº 11.073, com endereço comercial à Rua Riachuelo, nº 473 – Sala 31 – Centro – Campinas/SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário nomeado por V.S.<sup>a</sup>, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007) e Ato Normativo nº 001/2011, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

---

## Sumário

1 - Identificação da Solicitante.....	03
2 - Finalidade do PTAM.....	03
3 - Identificação e Caracterização do Imóvel.....	03
3.1 - Localização e Data de Vistoria do Imóvel.....	03
3.2 - Situação do Imóvel.....	03
3.3 - Dados do título de Propriedade.....	04
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	04
3.5 - Caracterização do Entorno.....	05
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	06
4 - Metodologia Utilizada.....	07
5 - Pesquisa das Amostras.....	07
5.1 - Identificação das Amostras de Venda.....	07
5.2 - Homogeneização das Amostras de Venda.....	11
6 - Determinação do Valor Final.....	12
6.1 - Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada.....	12
6.2 - Cálculo da Média Ponderada.....	12
6.3 - Valor Final de Venda.....	12
7 - Enceramento.....	13
7.1 - Conclusão do PTAM.....	13
8 - Anexos.....	14
8.1 - Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.....	14
8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior).....	19
8.3 - Fotos do Imóvel Periciando (interior).....	21
8.4 - Planta Artística.....	29
8.5 - Foto e Localização da Vaga de Garagem.....	30
8.6 - Fotos da Área de Lazer do Condomínio.....	30
8.7 - Croqui de Localização.....	31

## 1. Identificação da Solicitante

Determinação Judicial - 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP

## 2. Finalidade do PTAM

A finalidade de o presente parecer é estabelecer a determinação do valor de mercado para fins judiciais.

## 3. Identificação e Caracterização do Imóvel

### 3.1. Localização e Data de Vistoria do Imóvel

O imóvel periciando localiza-se no Endereço: Rua Doutor Plínio Barreto, nº 107 – Apartamento nº 53 (5º Andar) do Condomínio Residencial Prima Vista no bairro Jardim Belo Horizonte da Cidade de Campinas/SP.

Vistoria realizada no dia 05 de outubro de 2023, tendo o signatário sido acompanhado pelo exequente/assistente técnico, Sr. Erasto, pelo representado da executada, Sr. Tarcísio e pelo morador, sr. Anderson, que permitiu/autorizou a entrada no imóvel periciando.

O imóvel encontra-se ocupado na data da perícia.

### 3.2. Situação do Imóvel

O imóvel avaliando encontra-se em estado regular, sendo constituído por: (1) sala para 2 ambientes com piso laminado de madeira com aspecto regular de conservação, rodapé em madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e dois pontos de iluminação; (2) sacada com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (3) cozinha com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico com aspecto regular, pia em granito com cuba em inox com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (4) área de serviço com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico com aspecto regular de conservação, tanque/coluna em porcelana com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (5) corredor com piso laminado de madeira com aspecto regular de conservação, rodapé em madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de

conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação; (6) dormitório I com piso laminado de madeira aspecto regular de conservação, rodapé em madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (7) banheiro social com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico com aspecto regular de conservação, vaso sanitário com caixa acoplada em porcelana com aspecto regular de conservação, pia em granito com cuba em porcelana com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e dois pontos de iluminação; (8) dormitório II (suíte) com piso laminado de madeira aspecto regular de conservação, rodapé em madeira com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (9) banheiro (suíte) com piso cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico com aspecto regular de conservação, vaso sanitário com caixa acoplada em porcelana com aspecto regular de conservação, pia em granito com cuba em porcelana com aspecto regular de conservação, teto com pintura com aspecto regular de conservação, pequeno ponto de desgaste por infiltração e um ponto de iluminação.

Relatório Fotográfico em Anexo.

Ademais, o imóvel possui o direito exclusivo de duas (2) vagas de garagem (vinculada a matrícula) fixa e descobertas.

Relatório Fotográfico em Anexo.

O Condomínio possui dois (2) elevadores, a portaria presencial das 8h às 18h, segurança com câmeras e cerca elétrica; o condomínio possui área comum, onde está localizado espaço de lazer com espaço com churrasqueira, salão de festas, academia e piscina.

Relatório Fotográfico em Anexo.

### **3.3. Dados do título de Propriedade**

Matrícula n° 131.283 do 1° Registro de Imóveis de Campinas/SP (atualizado), em anexo.

Código Cartográfico do IPTU n° 3421.23.56.0437.01019 (atualizado), em anexo.

### **3.4. Dimensões do Imóvel**

O Imóvel Avaliando possui: “*sala de estar, sala de jantar, terraço, cozinha, área de serviço, banheiro social, dois dormitórios, sendo um deles tipo suíte com banheiro privativo, e o armário nº 17, no subsolo, com área privativa de 59,315m<sup>2</sup>, comum de 60,958m<sup>2</sup> (20,700m<sup>2</sup> de divisão não proporcional, referente ao direito de uso exclusivo de duas vagas de garagem, e 40,258m<sup>2</sup> de divisão proporcional), total de 120,273m<sup>2</sup>, e fração ideal de 25,676508m<sup>2</sup> ou 2,9926% no terreno condominial...*”, conforme documento oficial (matrícula).

### 3.5. Caracterização do Entorno

O imóvel residencial periciando está situado no bairro Jardim Belo Horizonte, Região Leste da cidade de Campinas/SP, em local de moderada movimentação comercial e residencial, de classe média/alta.

Nas redondezas, encontram-se diversas casas residenciais, diversos condomínios residenciais de apartamentos, comércios locais como padarias, academias, restaurantes, petshops, farmácias, posts de combustíveis, agencias bancárias (Banco do Brasil, Itaú, Bradesco, Santander), posto de saúde (Centro de Saúde Cônego Milton Santana), supermercados (Taquaral, Dalben, Vitória Select) e diversas empresas comerciais de pequeno porte. Em avenida próxima, à Avenida Dr. Heitor Penteado, podemos encontrar inúmeros estabelecimentos comerciais como: mercados, clínicas de estética, cafés, imobiliárias, escola de inglês, clínicas médicas, academias, uma delegacia de polícia, entre outros comércios. Além disso, há prático acesso a Av. Júlio Prestes e conseqüentemente há prático acesso ao Shopping Dom Pedro, onde se pode encontrar diversas lojas de grande apelo comercial e fácil acesso à Rodovia Dom Pedro, sentido Capital ou Interior e fácil deslocamento para diversos bairros de Campinas.

Croqui de Localização em Anexo.

Em relação aos Melhoramentos Públicos, a região conta com total infraestrutura e serviços públicos, entre eles podemos pontuar: rede de água, rede esgoto, rede energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, guias e sarjetas, rede telefônica, sistema de pavimentação.

O imóvel está localizado em área de zoneamento ZM2 (Zona Mista 2) - Zona residencial de média densidade habitacional, com mescla de usos mistos e não-residenciais de baixo e médio impacto compatíveis com os usos residenciais e adequados ao sistema viário.

Ocupação: - CSEI - Destinado ao comércio, serviço, institucional e/ou industrial.

- HCSEI - Destinado à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial.
- HMH - Habitação multifamiliar horizontal, edificações residenciais isoladas ou geminadas.
- H MV - Habitação multifamiliar vertical, edificação com no mínimo uma residência sobreposta agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos.
- HU - Habitação unifamiliar destinada a uma única habitação por lote e suas construções acessórias.

Uso: - CABI - Comércio atacadista de baixa incomodidade.

- CAMI - Comércio atacadista de média incomodidade.
- CVBI - comércio varejista de baixa incomodidade.
- CVMI - Comércio varejista de média incomodidade.
- SBI - Serviço de baixa incomodidade.
- SMI - Serviço de média incomodidade.
- EBI - Entidade institucional de baixa incomodidade.
- EMI - Entidade institucional de média incomodidade.
- UP - Preservação e controle urbanístico de valor histórico, arquitetônico, artístico, paisagístico e ambiental.
- UR - Atividade rural dentro do perímetro urbano.
- SRF - Serviço de baixa incomodidade ou referência fiscal exercidos na própria residência. (serviços de baixa incomodidade executados na própria residência e vinculados às tipologias HU, HMH, H MV e HCSE unidade residencial)

### 3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Rua Doutor Plínio Barreto, n° 107 – Apartamento n° 53 (5° Andar) do Condomínio Residencial Prima Vista no bairro Jardim Belo Horizonte da Cidade de Campinas/SP.

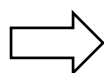
Área Útil: 59,31 m<sup>2</sup> (apartamento) + 2 vagas de garagem descobertas (gaveta)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 09 anos (2014)

Estado de Conservação: Regular - "C"

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\% \text{ vida} = \frac{09}{60} \times 100 = 15,00$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 15 e C = tiramos 0,890

FD = (1 - 0,890) X 100

FD = 11,00 %

#### 4. Metodologia Utilizada

Para fins avaliativos da presente perícia, fora utilizado o **Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado**, o qual permite a determinação do valor apurado considerando tendências e valorizações presentes no Mercado Imobiliário, o qual, para os fins de avaliação imobiliária é o método recomendado.

Logo, neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado, resulta da comparação da metragem do imóvel com outros semelhantes e de mesma natureza, com características intrínsecas e extrínsecas, a partir de dados de pesquisa de mercado. Assim, o imóvel pôde ser avaliado integralmente e estendido ao objeto da perícia, cujos dados obtidos foram ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

#### 5. Pesquisa das Amostras

##### 5.1. Identificação das Amostras de Venda

##### ELEMENTO 01

Endereço: Rua Doutor Plínio Barreto, nº 107 - Condomínio Residencial Prima Vista no bairro Jardim Belo Horizonte da Cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 59,31 m<sup>2</sup> (anúncio contempla duas vagas de garagem)

Vida Útil: 60 anos

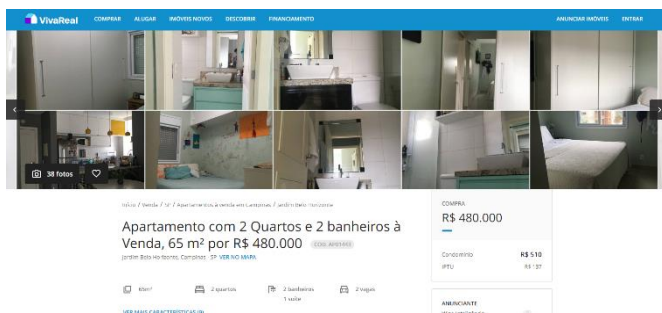
Idade Cronológica: 09 anos (2014)

Estado de Conservação: Entre nova e regular - "B"

Valor à Venda por R\$ 480.000,00 na Wise Imóveis (Código Site – AP01443)<sup>1</sup>

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 09}{60} \times 100 = 15,00$$

<sup>1</sup> APARTAMENTO NO CONDOMÍNIO PRIMA VISTA TAQUARAL - CAMPINAS SP. O Residencial Prima Vista Taquaral está localizado em rua muito tranquilo. <https://www.wiseii.com.br/comprar/sp/campinas/jardim-belo-horizonte/apartamento/70293586>. Acessado em – 26/10/2023.



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 15 e B = tiramos 0,910

$$FD = (1 - 0,910) \times 100$$

$$FD = 9,00 \%$$

## ELEMENTO 02

Endereço: Rua Otávio Machado, nº 160 - Condomínio Invite Taquaral no bairro Jardim Belo Horizonte da Cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 67,88 m<sup>2</sup> (anúncio contempla duas vagas de garagem)

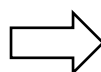
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 07 anos (2016)

Estado de Conservação: Entre nova e regular - "B"

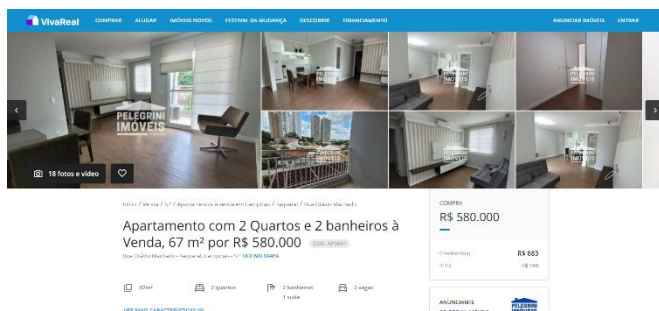
Valor à Venda por R\$ 580.000,00 na Pelegrini Imóveis (Código Site – AP3641)<sup>2</sup>

$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\% \text{ vida} = \frac{07}{60} \times 100 = 11,66$$

60



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e B = tiramos 0,930

$$FD = (1 - 0,930) \times 100$$

$$FD = 7,00 \%$$

## ELEMENTO 03

Endereço: Rua Otávio Machado, nº 160 - Condomínio Invite Taquaral no bairro Jardim Belo Horizonte da Cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 67,88 m<sup>2</sup> (anúncio contempla duas vagas de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 07 anos (2016)

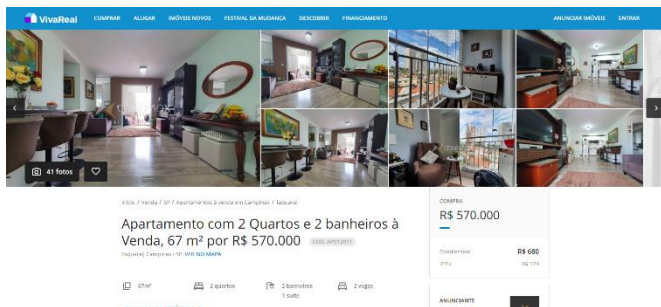
Estado de Conservação: Entre nova e regular - "B"

<sup>2</sup> Apartamento com 2 quartos, 67 m<sup>2</sup>, à venda por R\$ 580.000- Taquaral - Campinas/SP. <https://www.imobiliariapelegrini.com.br/imovel/apartamento-de-67-m-com-2-quartos-taquaral-campinas/AP3641-PEL>. Acessado em – 26/10/2023.



Valor à Venda por R\$ 570.000,00 na Conexão X Imóveis (Código Site – AP013011)<sup>3</sup>

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 07 \times 100}{60} = 11,66$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e B = tiramos 0,930

$$FD = (1 - 0,930) \times 100$$

$$FD = 7,00 \%$$

## ELEMENTO 04

Endereço: Rua Otávio Machado, nº 160 - Condomínio Invite Taquaral no bairro Jardim Belo Horizonte da Cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 67,88 m<sup>2</sup> (anúncio contempla duas vagas de garagem)

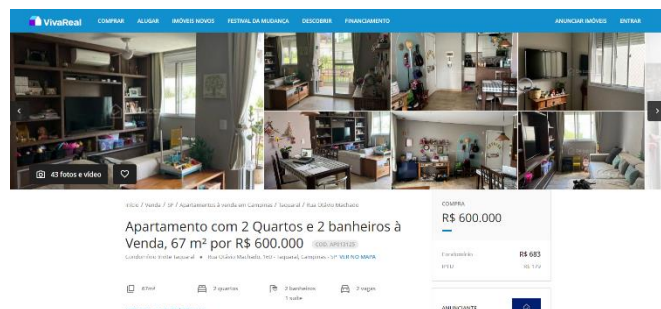
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 07 anos (2016)

Estado de Conservação: Entre nova e regular - "B"

Valor à Venda por R\$ 600.000,00 na De Lucca Imóveis (Código Site – AP0685)<sup>4</sup>

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 07 \times 100}{60} = 11,66$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e B = tiramos 0,930

$$FD = (1 - 0,930) \times 100$$

$$FD = 7,00 \%$$

## ELEMENTO 05

Endereço: Rua Professor João Brenn, nº 160 - Condomínio Taquaral Square no bairro Taquaral da Cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 67,00 m<sup>2</sup> (anúncio contempla duas vagas de garagem)

<sup>3</sup> Apartamento à venda no Taquaral em Campinas. <https://conexaoimoveis.com.br/imovel/ap013011-apartamento-venda-taquaral-campinas-sp/>. Acessado em – 26/10/2023.

<sup>4</sup> APARTAMENTO PARA VENDER EM CAMPINAS/SP - TAQUARAL. <https://deluccaimoveis.com.br/imovel/AP013125-apartamento-campinas-sp-taquaral>. Acessado em – 26/10/2023.

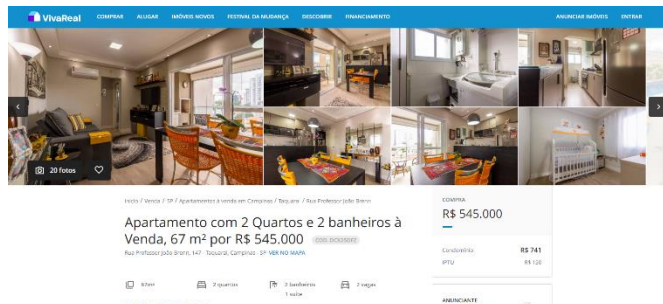
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 08 anos (2015)

Estado de Conservação: Entre nova e regular - "B"

Valor à Venda por R\$ 545.000,00 com Direto com Proprietário (Código Site – DCX25DFZ)<sup>5</sup>

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 08 \times 100}{60} = 13,33$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 14 e B = tiramos 0,917

$$FD = (1 - 0,917) \times 100$$

$$FD = 8,30 \%$$

**ELEMENTO 06**

Endereço: Rua Otávio Machado, nº 160 - Condomínio Invite Taquaral no bairro Jardim Belo Horizonte da Cidade de Campinas/SP.

Área Útil: 67,88 m<sup>2</sup> (anúncio contempla duas vagas de garagem)

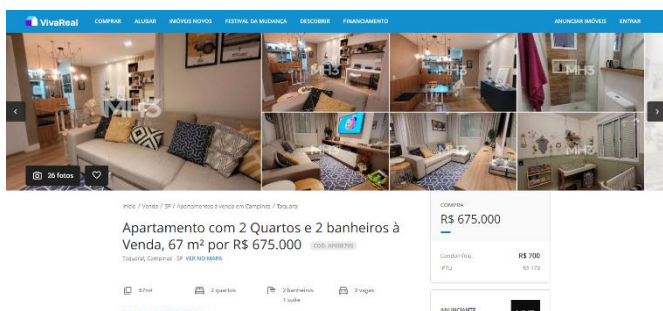
Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 07 anos (2016)

Estado de Conservação: Nova - "A"

Valor à Venda por R\$ 675.000,00 na MH3 Imóveis (Código Site – AP008795).<sup>6</sup>

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 07 \times 100}{60} = 11,66$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e A = tiramos 0,933

$$FD = (1 - 0,933) \times 100$$

$$FD = 6,70 \%$$

**ELEMENTO 07**

Endereço: Rua Otávio Machado, nº 160 - Condomínio Invite Taquaral no bairro Jardim Belo Horizonte da Cidade de Campinas/SP.

<sup>5</sup> Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 67 m<sup>2</sup> por R\$ 545.000. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-taquaral-bairros-campinas-com-garagem-67m2-venda-RS545000-id-2482102513/>. Acessado em – 26/10/2023.

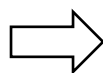
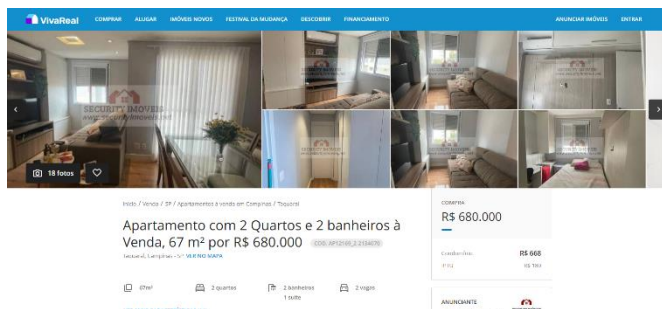
<sup>6</sup> APARTAMENTO À VENDA NO TAQUARAL EM CAMPINAS. <https://mh3imoveis.com.br/imovel/ap008795-apartamento-venda-taquaral-campinas-sp/>. Acessado em – 26/10/2023.

Área Útil: 67,88 m<sup>2</sup> (anúncio contempla duas vagas de garagem)

Vida Útil: 60 anos

Idade Cronológica: 07 anos (2016)

Estado de Conservação: Entre nova e regular - "B"

Valor à Venda por R\$ 680.000,00 na Security Imóveis (Código Site – AP12169)<sup>7</sup> $\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$  $\% \text{ vida} = \frac{07}{60} \times 100 = 11,66$ 

Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 12 e B = tiramos 0,930

 $FD = (1 - 0,930) \times 100$  $FD = 7,00 \%$ 

## 5.2. Homogeneização das Amostras de Venda

Amostra	Valor por m <sup>2</sup>	FO	FD	Valor por m <sup>2</sup> após Homogeneização
01	R\$ 8.093,07	- 10,00 % (a venda)	- 2,00 %	R\$ 7.138,08
02	R\$ 8.544,49	- 10,00% (a venda)	- 4,00 %	R\$ 7.382,43
03	R\$ 8.397,17	- 10,00 % (a venda)	-- 4,00 %	R\$ 7.255,15
04	R\$ 8.839,12	- 10,00 % (a venda)	- 4,00 %	R\$ 7.636,99
05	R\$ 8.028,87	-----	- 2,70 %	R\$ 7.812,09
06	R\$ 9.944,01	- 10,00 % (a venda)	- 4,30 %	R\$ 8.564,76
07	R\$ 10.017,67	- 10,00 % (a venda)	- 4,00 %	R\$ 8.655,26

\*FO – Fator Oferta: O mesmo tem a função de descontar “gorduras” geradas devido à especulação de mercado nos elementos comparativos.

\*FD – Fator Depreciação: Ocorre devido ao desgaste pelo uso, ou deterioração advindas da ação de pessoas, ou das intempéries do tempo.

<sup>7</sup> Apartamento para Venda, Campinas / SP. <https://www.securityimoveis.net/imovel/2134070/apartamento-venda-campinas-sp-taquaral>. Acessado em – 26/10/2023.

**6. Determinação do Valor Final****6.1. Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada**

$$\begin{array}{l} \text{Fórmula Média} \\ \text{Aritmética} \end{array} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{54.444,76}{7} = \boxed{\text{R\$ 7.777,82 v/m}^2}$$

Valor do m<sup>2</sup> com Média Aritmética Homogeneizada =  $\boxed{\text{R\$ 7.777,82 v/m}^2}$

**6.2. Cálculo da Média Ponderada**

30% como Fator Ponderação – elimina-se inferiores à R\$ 6.611,14

elimina-se superiores à R\$ 8.944,49

Relação de Amostra Após Fator de Ponderação

01	R\$ 8.093,07	- 10,00 % (a venda)	- 2,00 %	R\$ 7.138,08
02	R\$ 8.544,49	- 10,00% (a venda)	- 4,00 %	R\$ 7.382,43
03	R\$ 8.397,17	- 10,00 % (a venda)	-- 4,00 %	R\$ 7.255,15
04	R\$ 8.839,12	- 10,00 % (a venda)	- 4,00 %	R\$ 7.636,99
05	R\$ 8.028,87	-----	- 2,70 %	R\$ 7.812,09
06	R\$ 9.944,01	- 10,00 % (a venda)	- 4,30 %	R\$ 8.564,76
07	R\$ 10.017,67	- 10,00 % (a venda)	- 4,00 %	R\$ 8.655,26

$$\begin{array}{l} \text{Fórmula Média} \\ \text{Ponderada} \end{array} = \frac{\text{Somatório das Amostras}}{\text{Número de Amostras}} \Rightarrow \frac{54.444,76}{7} = \boxed{\text{R\$ 7.777,82 v/m}^2}$$

Valor do m<sup>2</sup> com Média Ponderada =  $\boxed{\text{R\$ 7.777,82 v/m}^2}$

**6.3. Cálculo do Valor Final**

Imóvel avaliando tem 59,31 m<sup>2</sup>, conforme documento oficial (matrícula).

O Valor será: R\$ 7.777,82 x 59,31 m<sup>2</sup> = **R\$ 461.302,50**

**APROXIMANDO O VALOR SERÁ DE  $\boxed{\text{R\$ 460.000,00}}$**

## 7. Enceramento


### 7.1. Conclusão do PTAM

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que:

**O Valor de Mercado da totalidade do imóvel, apartamento juntamente com duas vagas de garagem, objetos deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica nesta presente data é de R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais).**

Coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura se fizerem necessários.

Campinas, 06 de novembro de 2023.



Renato Brambilla  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI nº 133.682-F CNAI nº 11.073

## 8. Anexos

## 8.1. Cópia da Matrícula e Cópia Demonstrativo de IPTU.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
matrícula 131.283  
1 (um)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo  
Visualização de Matrícula  
CNJ: 12230-9  
Em 3 de fevereiro de 2015  
Alexandre de Azevedo Palmeira Filho  
Oficial de Registro

**APARTAMENTO** sob nº. **53** (CINQUENTA E TRÊS), localizado no 5º andar do Condomínio **RESIDENCIAL PRIMA VISTA**, situado na Rua Doutor Plínio Barreto, nº. 107, nesta cidade e 1ª Circunscrição Imobiliária, constituído por sala de estar, sala de jantar, terraço, cozinha, área de serviço, banheiro social, dois dormitórios, sendo um deles tipo suite com banheiro privativo, e o armário nº. 17, no subsolo, com área privativa de 59,315m², comum de 60,958m² (20,700m² de divisão não proporcional, referente ao direito de uso exclusivo de duas vagas de garagem, e 40,258m² de divisão proporcional), total de 120,273m², e fração ideal de 25,676508m² ou 2,9926% no terreno condominial, que corresponde ao lote 01 da quadra A do loteamento Jardim Belo Horizonte, quarteirão 593 do Cadastro Municipal, com área de 858,00m², descrito na matrícula 84.320.

**PROPRIETÁRIA:** **CONSTRUTORA VALADARES GONTIJO S/A.**, com sede na cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais, na Rua Bernardo Mascarenhas, nº. 46, Bairro Cidade Jardim, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 41.829.870/0001-55. (Título Aquisitivo: R.13/84.320, datado de 10 de março de 2011. Instituição de Condomínio: R.27/84.320, desta data). Campinas, 3 de fevereiro de 2015. (TOP). A escrevente habilitada: Thais O. Petrochelli (Thais Olinda Petrochelli). A escrevente autorizada: Ana Paula Fujimoto (Ana Paula Fujimoto)

**Av.1/131.283:** O imóvel desta matrícula, em conjunto com as demais unidades do condomínio, foi dado em **HIPOTECA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 00.360.305/0001-04, para garantia do pagamento de uma dívida no valor de R\$5.280.000,00, conforme R.17 da matrícula 84.320. Campinas, 3 de fevereiro de 2015. (TOP). A escrevente habilitada: Thais O. Petrochelli (Thais Olinda Petrochelli). A escrevente autorizada: Ana Paula Fujimoto (Ana Paula Fujimoto)

**Av.2/131.283:** Fica **CANCELADA a HIPOTECA** objeto do R.17 da matrícula nº. 84.320, noticiada na Av.1, tão somente com referência ao imóvel desta matrícula, à vista de autorização expressa da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, constante de instrumento particular, passado nesta cidade, datado de 28 de julho de 2015, prenotado sob nº. 420.254. Campinas, 15 de setembro de 2015. (TOP). A escrevente habilitada: Thais O. Petrochelli (Thais Olinda Petrochelli). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati (José Benedito Scannapieco Possati)

**Av.3/131.283:** De acordo com Ofício datado de 08 de março de 2019, prenotado sob nº. 455.810, expedido pelo MMª. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, nos autos de Cumprimento de Sentença - Perdas e Danos nº. 0013635-07.2017.8.26.0114, movido por HUGO KENZO AKASHI contra **CONSTRUTORA VALADARES GONTIJO S/A**, faço constar que foi determinada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula. Campinas, 24 de abril de 2019. (TOP). A escrevente habilitada: Thais O. Petrochelli (Thais Olinda Petrochelli). A escrevente autorizada: Juliana Baccarin (Juliana Baccarin) 122309331000000025279719X

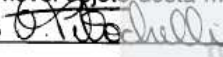
**Av.4/131.283:** De acordo com Ofício datado de 16 de abril de 2020, prenotado sob nº. 465.848 em 22/04/2020, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível desta Comarca, nos autos de  
(continua no verso)

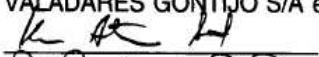
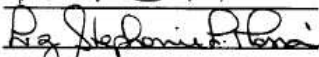
SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: \*\*\*.115.038-\*\* DATA: 26/10/2023 15:34:51 - VALOR: R\$ 20,88


matrícula	ficha
131.283	1 (um)
	verso

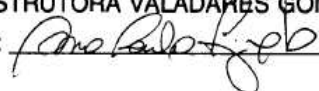
## Visualização de Matrícula

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Cumprimento de Sentença – Indenização por Dano Material nº. 0029962-90.2018.8.26.0114, movido por LUIZ HENRIQUE MIGUEZ PEREZ CAUZZO e outro, contra CONSTRUTORA VALADARES GONTIJO S/A e outro, faço constar que foi determinada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula. Campinas, 29 de abril de 2020. (TOP). A escrevente autorizada:  (Thais Olinda Petrochelli) – selo digital nº 1223093310000000681066200

**Av.5/131.283:** Fica **CANCELADA** a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, objeto da **Av.4** desta matrícula, em cumprimento ao determinado no Mandado de Levantamento, datado de 20 de julho de 2020, prenotado sob nº. 467.929 em 30/07/2020, expedido pelo Juízo da 9ª. Vara Cível desta comarca, extraído dos autos do processo nº. 0029962-90.2018.8.26.0114 (Cumprimento de Sentença – Indenização por Dano Material), movido por LUIZ HENRIQUE MIGUEZ PEREZ CAUZZO e outro, contra CONSTRUTORA VALADARES GONTIJO S/A e outro. Campinas, 13 de agosto de 2020. (FAF). O escrevente habilitado:  (Flávio Antonio Fiocchi). A escrevente autorizada:  (Liz Stephanie do Lago Massai) – selo digital nº 1223093310000000786063200

**Av.6/131.283:** Conforme Protocolo de Indisponibilidade nº. 202103.2916.01553843-IA-000, faço constar que, por ordem do Juízo do 3º Ofício Cível desta Comarca, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária **CONSTRUTORA VALADARES GONTIJO S/A**, CNPJ/MF. nº. 41.829.870/0001-55, conforme decisão proferida no Processo nº. 00001587720188260114. Vide prenotação nº. 476.326 de 01/04/2021. Campinas, 12 de abril de 2021. (FAF). O escrevente autorizado:  (Flávio Antonio Fiocchi) – selo digital nº 1223093310000001163976218

**Av.7/131.283:** Fica **CANCELADA** a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, objeto da **Av.3** desta matrícula, em cumprimento ao determinado no Mandado de Levantamento, datado de 15 de março de 2021, prenotado sob nº. 476.818 em 15/04/2021, expedido pelo Juízo da 4ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença – Perdas e Danos sob nº. 0013635-07.2017.8.26.0114, movido por HUGO KENZO AKASHI contra CONSTRUTORA VALADARES GONTIJO S/A. Campinas, 4 de maio de 2021. (APS). A escrevente autorizada:  (Ana Paula Fujimoto) – selo digital nº 1223093310000001190498219

**Av.8/131.283:** Conforme Protocolo de Cancelamento nº. 202105.0317.01609954-TA-000, faço constar que, por ordem do Juízo do 3º Ofício Cível desta Comarca, foi **CANCELADA A INDISPONIBILIDADE DOS BENS** da proprietária **CONSTRUTORA VALADARES GONTIJO S/A**, CNPJ/MF nº. 41.829.870/0001-55, objeto da **Av.6**, conforme decisão proferida no Processo nº. 00001587720188260114. Vide prenotação nº. 478.527 de 26/05/2021. Campinas, 10 de junho de 2021. (APS). A escrevente autorizada:  (Ana Paula Fujimoto) – selo digital nº 122309331000000127873521A

**Av.9/131.283:** O imóvel foi **PENHORADO** em 8 de novembro de 2021, para garantir a execução de uma dívida no valor de R\$150.000,00, nos termos de certidão datada de 22 de novembro de 2021, prenotada sob nº. 485.453 em 23/11/2021, expedida pelo Juízo do 5º Ofício Cível desta Comarca, nos autos da **(continua na ficha 2)**

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: \*\*\* 115.038-\*\* DATA: 26/10/2023 15:34:51 - VALOR: R\$ 20,88

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
matrícula ficha  
do Sistema de Registro  
Eletônico de Imóveis

131.283

2 (dois)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
visualização de Matrícula  
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo

CNS: 12230-9

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho  
Oficial de Registro

Execução Civil nº. 0020813-36.2019.826.0114, que SANDRO DE SANTIS, ANTONIO CARLOS MABILIA e IVANIA DO CARMO SILVA move contra CONSTRUTORA VALADARES GONTIJO S/A e CARLOS GRIMALDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, figurando como depositária a executada Construtora Valadares Gontijo S/A. Campinas, 22 de dezembro de 2021. (APF). A escrevente autorizada: Juliana Baccarin, (Juliana Baccarin) – selo digital nº 122309331000000164274821B

**Av.10/131.283:** O imóvel foi **PENHORADO** em 30 de junho de 2022, para garantir a execução de uma dívida no valor de R\$128.723,74, nos termos de certidão datada de 04 de agosto de 2022, prenotada sob nº. 494.291 em 04/08/2022, expedida pelo Juízo do 7º Ofício Cível desta Comarca, nos autos da Execução Civil nº. 0007471-21.2020.8.26.0114, que ERASTO FLORENCIO GONCALVES e WALDINEI DIMAURA COUTO movem contra CONSTRUTORA VALADARES GONTIJO S/A. e EDIFICA EMPREENDIMENTOS E ENGENHARIA S.A., figurando como depositária a executada Construtora Valadares Gontijo S/A. Campinas, 29 de agosto de 2022. (PCES). A escrevente habilitada: Paula Camargo, (Paula Camargo do Espírito Santo). A escrevente autorizada: Ana Paula Fujimoto, (Ana Paula Fujimoto) – selo digital nº 1223093310000002063687228

**Av.11/131.283:** O imóvel foi **PENHORADO** em 19 de agosto de 2022, para garantir a execução de uma dívida no valor de R\$ 200.565,88, nos termos da certidão datada de 18 de outubro de 2022, prenotada sob nº. 498.204 em 29/11/2022, expedida pelo Juízo do 6º. Ofício Cível desta Comarca, nos autos da Execução Civil nº. 00081672320218260114, que ERASTO FLORENCIO GONCALVES move contra CONSTRUTORA VALADARES GONTIJO S/A., figurando como depositária a executada. Campinas, 6 de dezembro de 2022. (PCES). A escrevente habilitada: Paula Camargo, (Paula Camargo do Espírito Santo). A escrevente autorizada: Gabriela Cunha Rodrigues, (Ana Paula Fujimoto) – selo digital nº 122309331000000223313422X  
Escrevente Autorizada

**Av.12/131.283:** O imóvel foi **PENHORADO** em 09 de novembro de 2022, para garantir a execução de uma dívida no valor de R\$185.236,92, nos termos da certidão datada de 19 de junho de 2023, prenotada sob nº 504.794 em 20/06/2023, expedida pelo Juízo do 4º. Ofício Cível desta Comarca, nos autos da Execução Civil nº. 0035026-81.2018.8.26.0114, que SONIA MARIA FERREIRA move contra CONSTRUTORA VALADARES GONTIJO S/A e EDIFICA EMPREENDIMENTOS E ENGENHARIA S.A., figurando como depositária a executada Construtora Valadares Gontijo S/A. Campinas, 12 de julho de 2023. (PCES). A escrevente habilitada: Paula Camargo, (Paula Camargo do Espírito Santo). O escrevente autorizado: Flávio Antonio Fiochi, (Flávio Antonio Fiochi) – selo digital nº 122309331000000258456223A

**Av.13/131.283:** O imóvel foi **PENHORADO** em 12 de maio de 2023, para garantir a execução de uma dívida no valor de R\$17.517,77, nos termos da certidão datada de 04 de julho de 2023, prenotada sob nº. 505.325 em 04/07/2023, expedida pelo Juízo do 2º. Ofício Cível desta Comarca, nos autos da Execução Civil nº. 0006587-55.2021.8.26.0114, que ANTONIO LUIZ DE DEUS e MARIA LUIZA PEDROSO IDE movem contra CONSTRUTORA VALADARES GONTIJO S/A e EDIFICA EMPREENDIMENTOS E ENGENHARIA S.A., figurando como depositária a executada Construtora

(continua no verso)

SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: \*\*\*.115.038.\*\* DATA: 26/10/2023 15:34:51 - VALOR: R\$ 20,88



CNM 122309.2.0131283-05

matrícula

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

# Visualização de Matrícula

131.283

2 (dois)

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Valadares Gontijo S/A. Campinas, 18 de julho de 2023. (PCES). A escrevente habilitada:  
Paula Camargo, (Paula Camargo do Espírito Santo). O escrevente autorizado:  
Flávio Antonio Fiochi, (Flávio Antonio Fiochi) – selo digital nº 1223093310000002591717232

**PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Visualização disponibilizada  
em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis



SOLICITADO POR: RENATO BRAMBILLA - CPF/CNPJ: \*\*\*.115.038.\*\* DATA: 26/10/2023 15:34:51 - VALOR: R\$ 20,88



## Prefeitura Municipal de Campinas

## Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2023 (Exercício)

## Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3421.23.56.0437.01019  
 Tipo Lote: PREDIAL  
 Uso do Imóvel: 2 - Residencial  
 Cód. Anterior:  
 \*\*\*LOCALIZAÇÃO\*\*\*  
 Quarteirão/Quadra: 00593-\*\*\*  
 Lote/Sublote: 001-UNI  
 Logradouro: RUA DOUTOR PLINIO BARRETO  
 Número: 107  
 Complemento: APTO 53  
 Bairro/Loteamento: FAZENDA TAQUARAL  
 CEP: 13076-590  
 Zoneamento: 09

## Dados do Terreno

Área do Terreno: 25,67  
 Área Terreno Não Trib.: 0,00  
 Valor do Metro 2: R\$ 1.270,99 / UFIC 283,6832  
 Valor de m<sup>2</sup> por laudo: Não  
 Padrão Zoneamento Tributário: B  
 Fatores de Correção: 1,1000  
 FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / SIM / NÃO / NÃO  
 FLE / FZ / FE / FC / FL: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO  
 Área Excedente m2: 0,00  
 Valor da Área Excedente: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
 Valor do Terreno: R\$ 35.888,83 / UFIC 8.010,3626  
 VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 32.299,94 / UFIC 7.209,3263  
 Frente: 20,80  
 Testada Beneficiada: ,00  
 Custo UFIC m3 / Linear: 0,3718  
 Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana  
 Frequência Lixo dias/Ano: 301  
 Posição do Lote: Meio de Quadra

## Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,1000  
 FV / FB: SIM / NÃO  
 FC / FL: NÃO / NÃO  
 Área Total Construída: 101,01  
 Área Total Constr. Não Trib.: 0,00  
 Valor Total da Construção: R\$ 252.307,53 / UFIC 56.314,8744

## Dados da Dependência

Dependência: 1  
 Área da Dependência: 101,01  
 Área Não Trib. da Dep.: ,00  
 Valor Metro 2 Construção: R\$ 2.449,59 / UFIC 546,7469  
 Ano de Depreciação: 2014  
 Fator de Depreciação: 0,9270  
 Valor da Dependência: R\$ 252.307,53 / UFIC 56.314,8744  
 Tipo Padrão Construção: RV-4-0

## Dados Tributários

Exercício: 2023  
 Emissão: 01/2023  
 Valor da UFIC: 4,4803  
 Desc. Adimplência: Não  
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 288.196,36 / UFIC 64.325,2369  
 VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 284.607,48 / UFIC 63.524,2007  
 Ind. Vl. Venal Dec. Judicial:  
 Alíquota: 0,6000%  
 Desconto Fixo: UFIC 60,0000  
 Valor do IPTU: R\$ 1.438,83 / UFIC 321,1452  
 Limitador: R\$ / UFIC  
 IPTU Lançado: R\$ 1.438,83 / UFIC 321,1452  
 Valor Taxa de Lixo: R\$ 420,65 / UFIC 93,8888  
 Valor Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
 Valor Compensado: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
 Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01): UFIC 0,0000  
 Desc.(Art.20 Lei 11.111/01): UFIC 0,0000  
 Valor Total Lançado: R\$ 1.859,48 / UFIC 415,0340  
 Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
 Desc. Ct. única + Adimplência: 5,0000%  
 Valor da Cota única: R\$ 1.766,50 / UFIC 394,2823  
 Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%  
 Número de Parcelas: 11  
 Valor das Parcelas: R\$ 169,04 / UFIC 37,7304  
 Venc. 1ª Parc./Cota Única: 10/02/2023  
 Isenção de Imposto:  
 Isenção de Ofício:  
 Imunidade:  
 VL. Renúncia - IPTU: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
 Isenção de Taxas:  
 VL. Renúncia - Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
 VL. Renúncia - Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
 Perda Isenção Imposto:  
 Natureza Jurídica / Mais de um Imóvel  
 Ind. de Benefício CAIF: N  
 Ind. Adesão IPTU Digital:  
 Ind. Anexação de Fato: Não  
 Alteração Cadastral:  
 Ind. Lançamento Inibido:

(FG) Fator Gleba (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FA) Fator Área (FB) Fator Bolsão (FLE) Fator Lote Encravado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento

## 8.2 - Foto do Imóvel Periciando (exterior)



Vista parcial da Rua Doutor Plínio Barreto



Vista parcial da Rua Doutor Plínio Barreto no sentido oposto



Fachada do Condomínio



Fachada do Condomínio

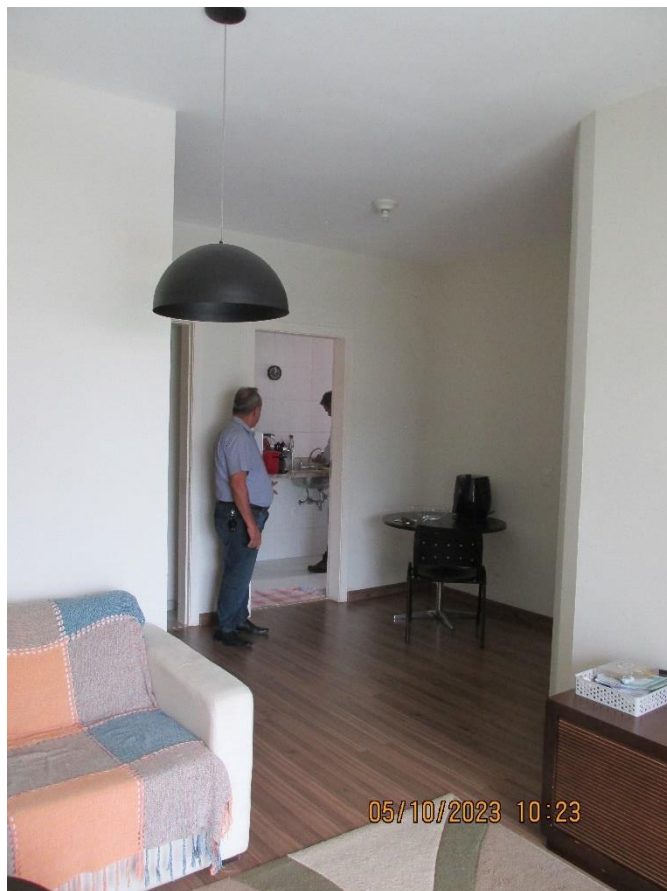


Fachada da Portaria

**8.3 - Fotos do Imóvel Periciando (interior)**



**Sala (ângulo I)/Sacada**



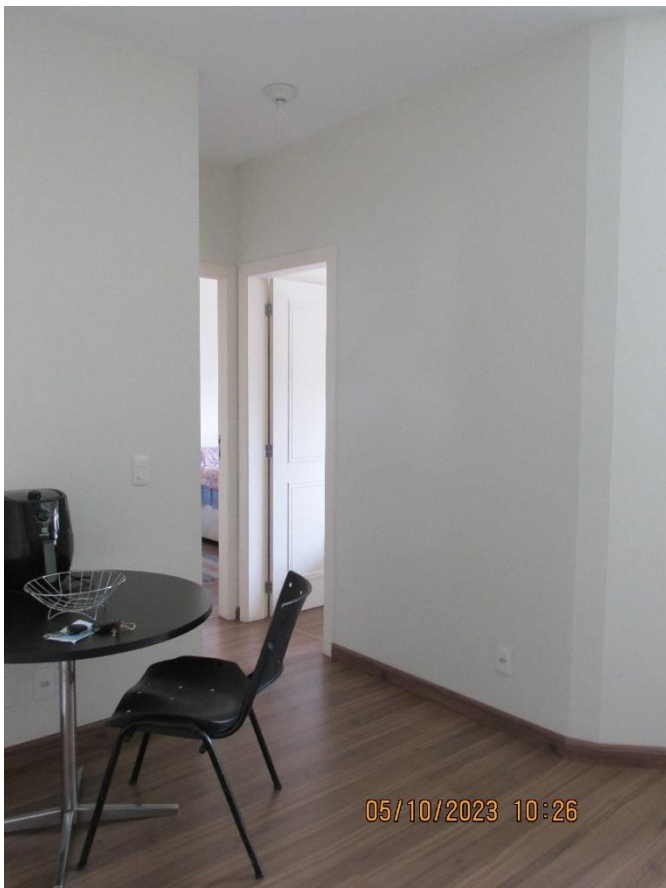
**Sala (ângulo II)**



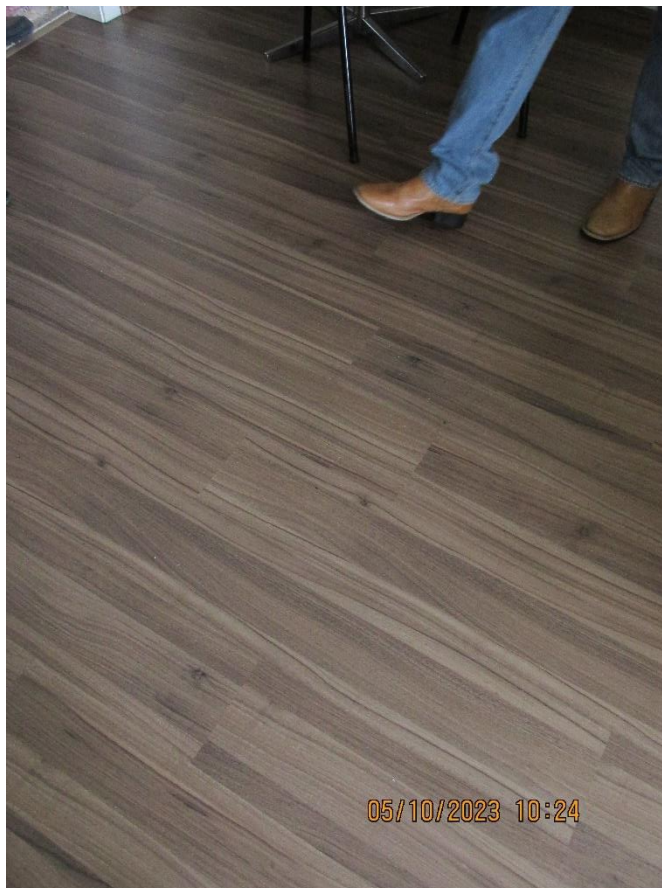
**Sala (ângulo III)**



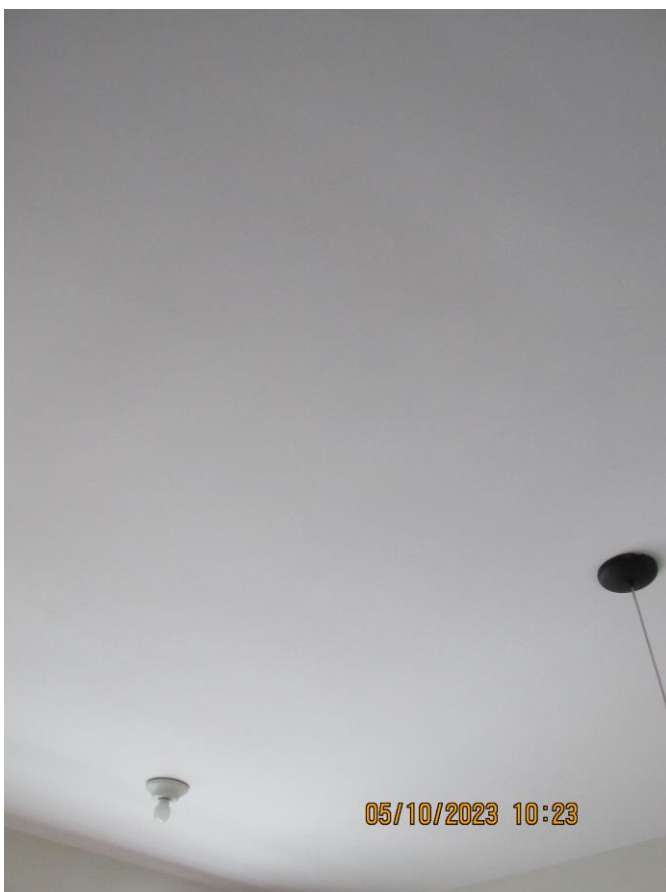
**Sala (ângulo IV)/Cozinha**



Sala (ângulo V)/Corredor



Piso/Sala



Teto/Sala



Sacada (ângulo I)



Sacada (ângulo II)



Vista Sacada



Cozinha (ângulo I)



Cozinha (ângulo II)



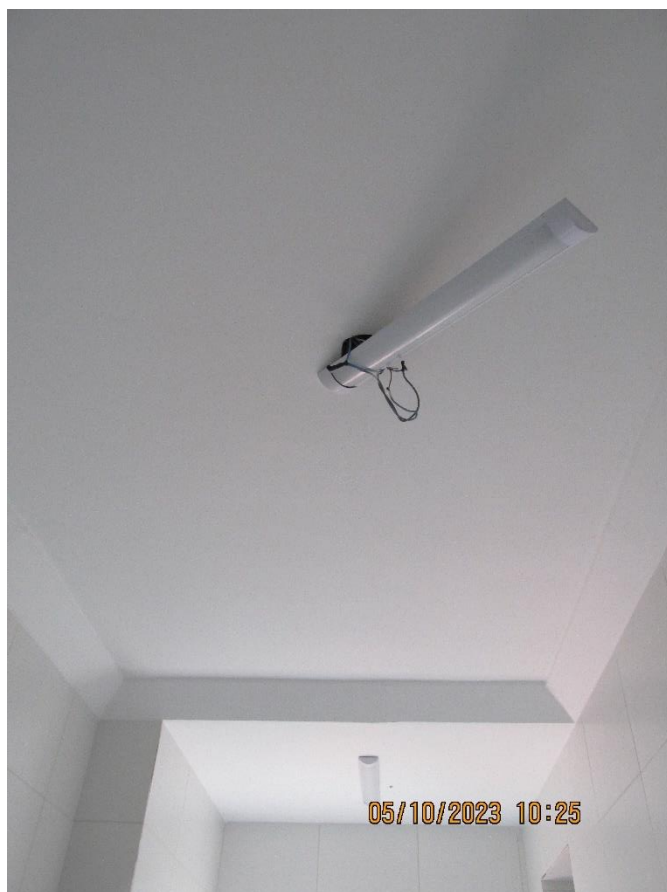
Cozinha (ângulo III)



Área de Serviço



Piso/Cozinha/Área de Serviço

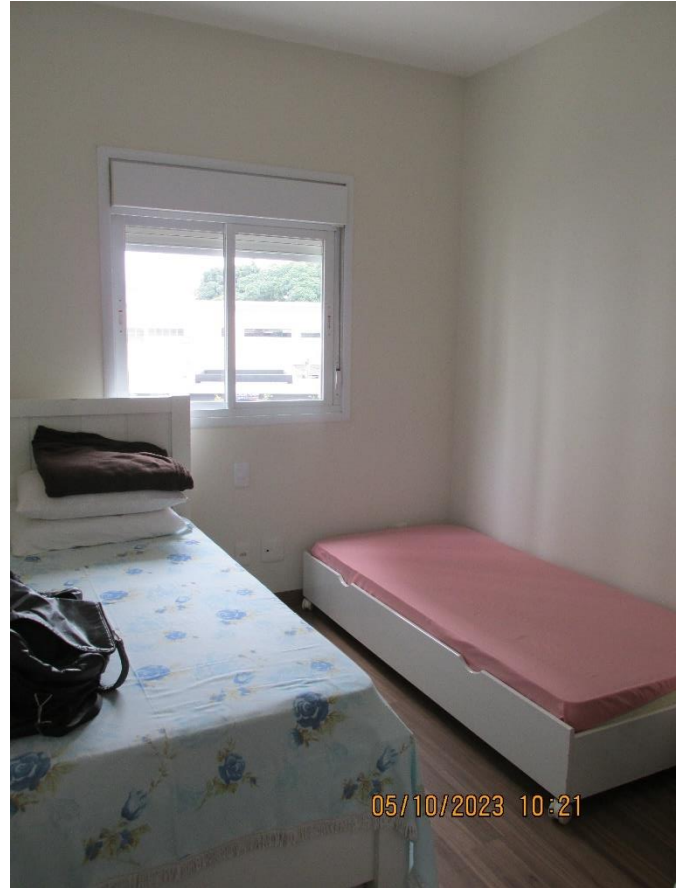


Teto/Cozinha/Área de Serviço

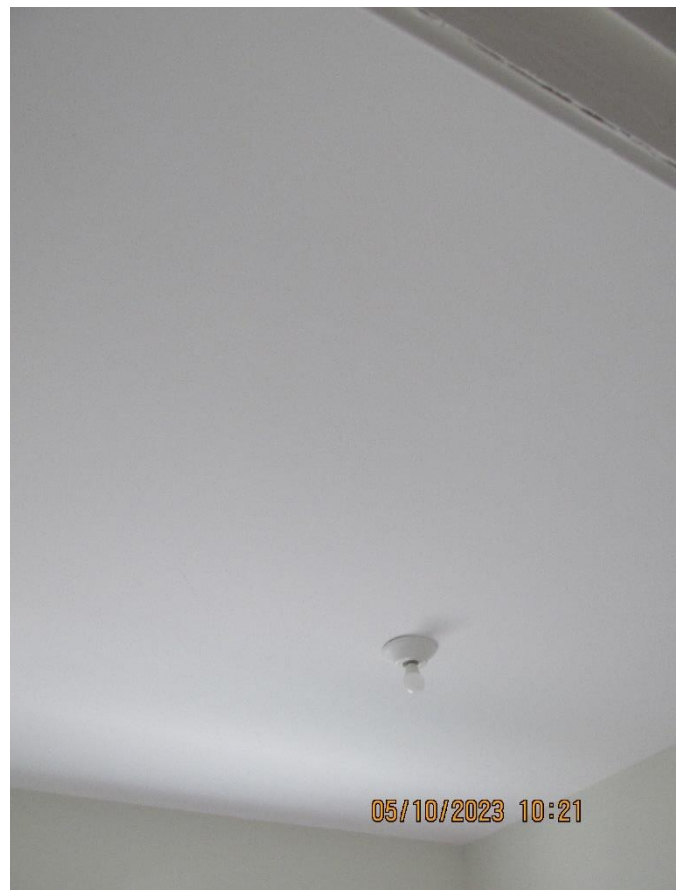




**Corredor**



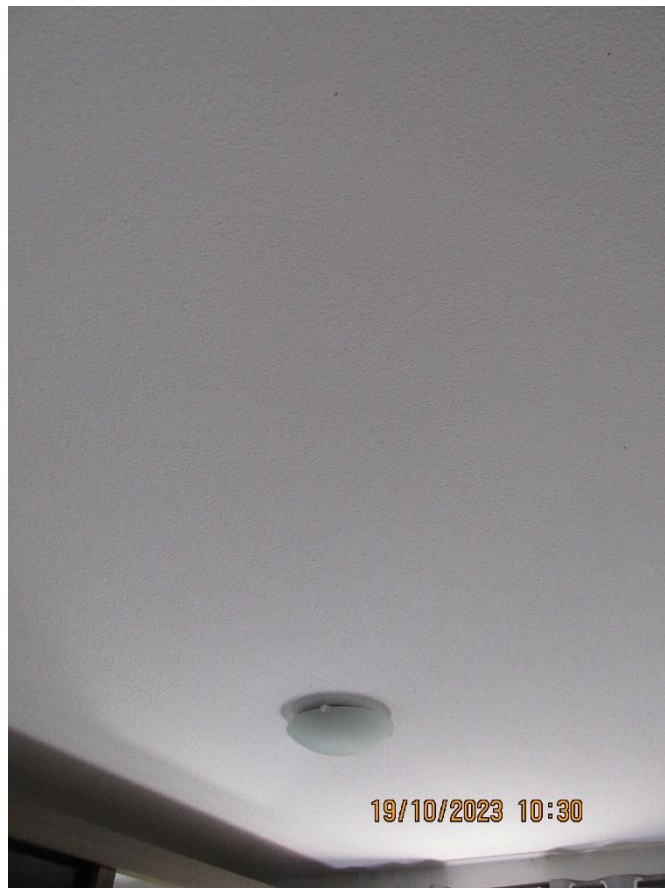
**Piso/Dormitório I**



**Teto/Dormitório I**



Piso/Dormitório I



Teto/Dormitório I



Banheiro Social



Piso/Banheiro Social



**Teto/Banheiro Social (desgaste)**



**Dormitório II (suíte) (ângulo I)**



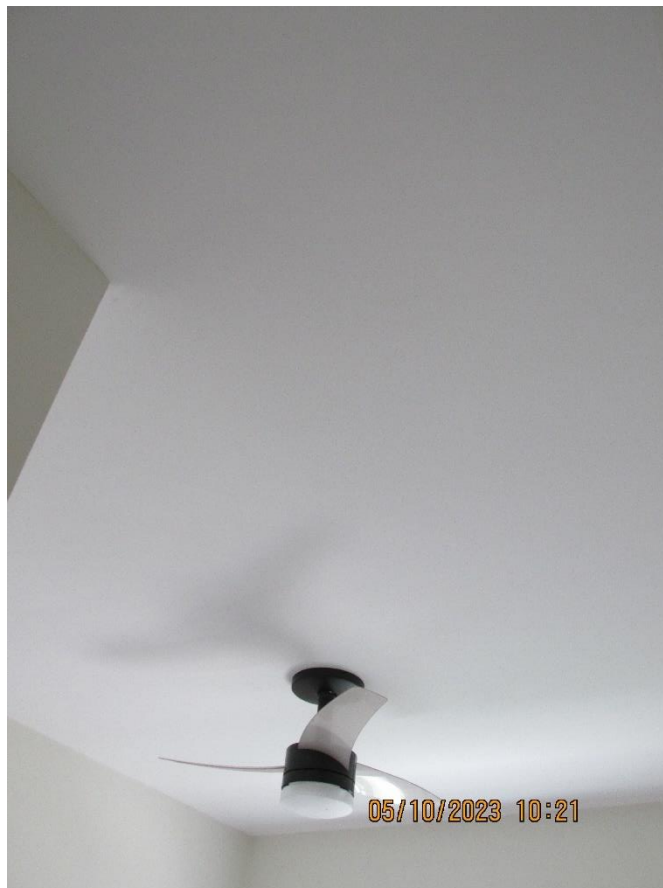
**Dormitório II (suíte) (ângulo II)**



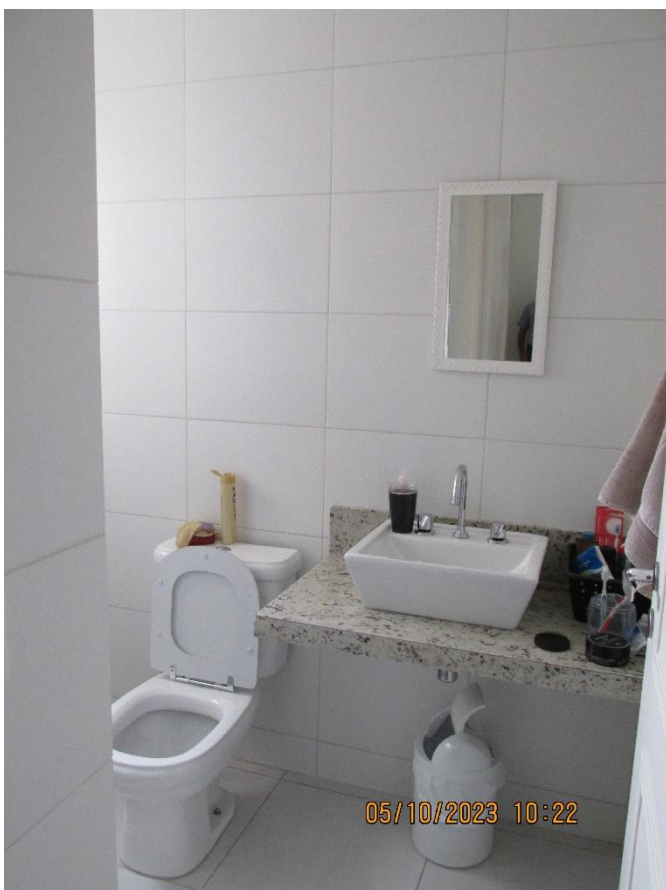
**Dormitório II (suíte) (ângulo III)**



Piso/Dormitório II (suíte)



Teto/Dormitório II (suíte)



Suíte/Dormitório II (ângulo I)



Suíte/Dormitório II (ângulo II)



Suíte/Dormitório II (ângulo III)



Teto/Suíte/Dormitório II

### 8.4 – Planta Artística



**8.5 - Foto e Localização das Vagas de Garagem**



**8.6 - Fotos da Área de Lazer do Condomínio**



**Churrasqueira**



**Piscina**



**Salão de Festas**



**Academia**

### 8.7 - Croqui de Localização



**Localização do Imóvel no Condomínio**